

EVALUASI PELAKSANAAN PROYEK DI SURAKARTA
(Studi Kasus Proyek Perumahan Pesan Bangun Taman Sumber Asri)

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Dalam meraih gelar kesarjanaan Magister Teknik Sipil



Diajukan oleh :

Dian Arumningsih Diah Purnamawanti

NIM : S. 1000.300.25
Program Studi : Magister Teknik Sipil
Konsentrasi : Manajemen Infrastruktur

Kepada

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2005

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan pembangunan menuntut peran serta dari seluruh komponen dalam menunjang kondisi perkembangan pembangunan yang ada. Salah satu komponen tersebut adalah pembangunan pada sektor bisnis perumahan yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat secara luas.

Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkan. Dalam mengembangkan suatu bisnis perumahan, ada dua fungsi yang harus dilaksanakan oleh pengembang, yaitu fungsi bisnis dan fungsi teknis. Fungsi bisnis mempunyai arti bahwa setiap pengeluaran akan mempengaruhi pendapatan ataupun keuntungan, demikian pula sebaliknya. Fungsi teknis berarti pengembang harus membangun rumah-rumah beserta fasilitasnya bagi konsumen. Kedua fungsi tersebut saling berinteraksi dalam mencapai tujuan, yaitu keuntungan yang diinginkan kedua fungsi tersebut berkaitan sangat erat, karena kelancaran fungsi teknis akan mendukung kelancaran fungsi bisnis, misalnya pembangunan rumah yang tepat waktu (teknis), akan memperoleh pendapatan dari hasil pendapatan penjualan rumah tersebut sesuai dengan jadwal yang direncanakan (bisnis), demikian pula sebaliknya.

Perkiraan biaya merupakan unsur penting dalam pengelolaan biaya proyek secara keseluruhan. Perkiraan biaya ini merupakan fungsi dari perencanaan dan pengendalian sumber daya (manusia, bahan-bahan, mesin-mesin, uang, metode). Perencanaan yang teliti akan sangat menentukan kelancaran pelaksanaan proyek. Terjadinya keterlambatan dalam pelaksanaan akan menyebabkan pembiayaan melampaui batas yang direncanakan.

Pada pelaksanaan proyek pembangunan Perumahan Pesan Bangun Taman Sumber Asri di Surakarta masih banyak kekurangan, antara lain masalah pengendalian waktu dan biaya. Persoalan tersebut disebabkan karena

keterlambatan *time schedule* yang telah dibuat, dan pekerjaan tambahan yang muncul saat proyek dilaksanakan, sehingga memerlukan tambahan biaya. Hal tersebut dievaluasi agar tidak terjadi kesalahan ulang pada waktu yang akan datang.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas, dapat dirumuskan dalam bentuk pertanyaan, apakah pelaksanaan proyek pembangunan Perumahan Pesan Bangun Taman Sumber Asri di Surakarta ini dapat selesai tepat waktu sesuai dengan biaya yang telah dianggarkan.

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi waktu dan biaya pelaksanaan proyek pembangunan Perumahan Pesan Bangun Taman Sumber Asri di Surakarta.

2. Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik bagi praktisi Teknik Sipil maupun masyarakat.

Bagi praktisi Teknik Sipil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan masukan pengetahuan khususnya dalam dunia usaha perumahan, ditinjau dari segi waktu dan biaya. Bagi masyarakat, penelitian ini akan memberikan gambaran-gambaran yang jelas tentang kesalahan-kesalahan yang terjadi pada suatu proyek yang mengakibatkan keterlambatan waktu penyelesaiannya.

D. Batasan Masalah

Batasan dalam penelitian ini adalah optimasi waktu dan biaya pada proyek pelaksanaan pembangunan Perumahan Pesan Bangun Taman Sumber Asri di Surakarta, dengan cara jaringan kerja dengan metode CPM (*Critical Path Method*) dan dengan metode bagan balok (*Bar Chart*), sedangkan

pengendalian waktu dan biaya dengan konsep nilai hasil (*Earned Value Method*).

E. Keaslian Penelitian

Penelitian tentang bisnis perumahan semacam ini pernah dilakukan oleh Yusuf (1998), dalam judul *Kajian Pengendalian Biaya Pada Bisnis Perumahan di Tasikmalaya Jawa Barat*, menggunakan model biaya dan pendapatan pada variabel biaya, serta pendapatan yang muncul dalam pelaksanaan di lapangan.

Penelitian yang lain juga adalah dikemukakan oleh Ramzi (2002), dalam judul *Pemodelan Pengendalian biaya Pada Bisnis Perumahan di Wilayah ex.Keresidenan Surakarta dan DIY*. Penelitian ini berfokus pada pengendalian biaya rumah dan prasarana, dengan menggunakan konsep nilai hasil. Sedang penelitian yang diajukan ini adalah Evaluasi waktu dengan metode CPM (*Critical Path Method*), dan dengan metode bagan balok (*Bar Chart*), sedangkan pengendalian waktu dan biaya pada proyek pembangunan Perumahan Pesan Bangun Taman Sumber Asri di Surakarta menggunakan konsep nilai hasil (*Earned Value Method*).